

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2020 r., w sprawie XIII GC 2442/19, z powództwa K. K. przeciwko M. B. o zapłatę kwoty 11.952,14 zł Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi orzekł w sposób następujący:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.991,38 zł, w tym:
 - a) kwotę 2.258,06 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 20 marca 2018 r. do dnia zapłaty tytułem czynszu najmu za 20 dni marca 2018 r. ;
 - b) kwotę 564,51 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 11 maja 2018 r. do dnia zapłaty – tytułem czynszu najmu za 4 dni maja 2018 r.;
 - c) kwotę 168,81 zł tytułem zryczałtowanych kosztów odzyskiwania należności;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.725,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od przedstawionego wyżej wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w punktach 2 i 3. Na podstawie zarzutów opisanych i uzasadnionych szczegółowo na kartach 107 – 110 akt sprawy skarżąca wniosła o zamianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie dodatkowo od pozwanego kwoty 8.960,76 zł, a także obciążenie pozwanego pełnymi kosztami postępowania w obu instancjach.

W odpowiedzi na apelację (k. 128 – 131) pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki kosztów postępowania odwoławczego.

Pismem z dnia 13 lipca 2020 r. (k. 133 – 134) powódka uzupełniła zarzut naruszenia prawa procesowego, art. 233 § 1 k.p.c. przez odwołanie się do fragmentów zeznań świadków i powódki, które zostały zignorowane przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja została złożona w dniu 31 marca 2020 r. i dlatego podlegała rozpoznaniu według znowelizowanych przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego. Ponieważ żadna ze stron nie żądała przeprowadzenia rozprawy, Sąd Okręgowy, działając na podstawie art. 374 k.p.c., rozpoznał apelację na posiedzeniu niejawnym.

Uproszczony tryb postępowania powodował, że na podstawie art. 505¹⁰ § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy procedował w składzie jednoosobowym.

Apelacja okazała się uzasadniona w dużej części.

W szczególności uzasadniony okazał się zarzut naruszenia prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie jednostronnej oceny dowodów w zakresie ustaleń poczynionych między stronami co do przedłużenia umowy na obowiązujących dotąd warunkach. Sąd Rejonowy zignorował bezsporną okoliczność, że pozwany, respektując warunki dotychczasowej umowy najmu uregulował wszystkie opłaty ciążące na lokalu aż do daty jego zdania powódce, stale dysponował kluczami do lokalu oraz pozostawił w lokalu ruchomości stanowiące własność jego i jego pracowników. Przede wszystkim Sąd pierwszej instancji pominął przy ocenie dowodów zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego zakładając, że powódka wbrew zawodowemu charakterowi prowadzonej działalności gospodarczej skłonna była do ustępstwa na rzecz pozwanego, polegającego na zwolnieniu go z czynszu najmu tak długo jak tylko on potrzebował, ograniczając swoje roszczenie do okresów faktycznego korzystania z lokalu przez pracowników pozwanego. Ponieważ źródłem dochodów powódki jest wynajmowanie lokali Sąd Rejonowy

zobowiązany był dla obrony swojej tezy przedstawić logiczne argumenty dlaczego powódka w stosunkach zawodowych z pozwanym miałaby zgodzić się na taką ulgę, która godziła w istotę jej działalności. Jak słusznie podniosła skarżąca w kontekście zarzutu naruszenia prawa materialnego, art. 65 § 2 k.c., zgodny zamiar stron nie powinien podważać celu umowy. Skoro więc umowa najmu ma charakter odpłatny, to obowiązkiem pozwanego było udowodnienie, że w imię jakichś celów, czy wartości powódka zgodziła się na tak głębokie ograniczenie swojego prawa, że zrezygnowała z czynszu najmu za dwa i pół miesiąca, nie mogąc w tym czasie korzystać z lokalu i oferować go do najmu innym zainteresowanym osobom. Także przepis art. 353¹ k.c., na który powołał się Sąd Rejonowy stanowi, że zasada swobody umów podlega ograniczeniom, przez wzgląd na naturę stosunku i zasady współżycia społecznego. Skoro zaś natura stosunku najmu polega na jego odpłatnym charakterze, a zasady współżycia społecznego nie pozwalają na ograniczenie wynajmującego w jego prawie do wynagrodzenia, to obowiązkiem pozwanego było przedstawienie dowodów świadczących o tym, że w imię innych celów, czy wartości powódka skłonna była do tak dalekich ustępstw, że zdecydowała się na ograniczenie swoich roszczeń finansowych przy jednoczesnym ograniczeniu prawa do dysponowania lokalem i oferowania go innym najemcom.

W kontekście poczynionych wyżej uwag należało uznać, że Sąd pierwszej instancji naruszył również dyspozycję art. 6 k.c., nakładając na powódkę obowiązek udowodnienia, że należy jej się czynsz najmu za okres, w którym w lokalu nie zamieszkiwali pracownicy pozwanego. Wprawdzie powódka nie przedstawiła w swojej apelacji zarzutu naruszenia art. 6 k.c., ale ponieważ przepis ten należy do domeny prawa materialnego Sąd Okręgowy, pozostając sądem merytorycznym mógł z urzędu wziąć pod uwagę to naruszenie.

Jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji wcześniejsza umowa zawarta na piśmie została przedłużona w formie ustnej na kolejne miesiące. Fakt ten potwierdzony został zresztą w treści protokołu zdawczo–odbiorczego spisane go przez strony w dniu 11 maja 2018 r. (k. 28 – 30). Z treści tego dokumentu wynika jednoznacznie, że dotyczy on stosunku najmu zawianego w dniu 4 maja 2017 r., a nie jak przedstawia pozwany w odpowiedzi na apelację jakiegoś innego stosunku najmu, który nawiązał się po wygaśnięciu umowy pisemnej. Jak słusznie zauważyła skarżąca chroniło ją również domniemanie płynące z dyspozycji art. 674 k.c. Przepis ten stanowi, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Także zatem w tym przypadku mowa o przedłużeniu najmu, co oznacza utrzymanie dotychczasowych warunków.

Istotą przedłużenia stosunku najmu jest pozostawienie w mocy wcześniejszych warunków umownych. Skoro więc warunki te były znane i polegały na obowiązku płacenia czynszu w odstępach miesięcznych w bezspornej wysokości 3.500 zł, to obowiązkiem pozwanego, a nie powódki było udowodnienie, że warunki te zostały uchylone, czy zastąpione innymi. Obowiązkiem temu pozwany nie sprostał, gdyż poza zeznaniami własnymi oraz swojego brata nie przedstawił, żadnych dowodów. Zeznaniami pozwanego i jego brata powódka przeciwstawiła zaś zeznania własne i swojego męża wsparte bezspornymi okolicznościami, że pozwany uregulował opłaty eksploatacyjne związane użytkowaniem lokalu w roku 2018, pozostawił w lokalu własne ruchomości i ruchomości swoich pracowników, a także dysponował kluczem do lokalu (a nawet trzema kompletami), aż do czasu zdania lokalu w dniu 11 maja 2018 r. Zeznaniami pozwanego i jego brata pozwana przeciwstawiła też naturę stosunku najmu i zasady doświadczenia życiowego, które wskazują na odpłatny charakter najmu. Pozwany zdołał jedynie udowodnić (gdyż powódka przyznała tę okoliczność), że powódka w nadziei na utrzymanie stosunku najmu zgodziła się udzielić mu ulgi rezygnując z czynszu za styczeń 2018 r. Nie dowiódł jednak, że ulga ta miała rozciągać się na kolejne miesiące, aż do ponownego zasiedlenia lokalu przez jego pracowników. W tym zakresie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji były wadliwe, gdyż nie brały pod uwagę, że przebywanie ludzi w wynajętym lokalu nie jest warunkiem trwania umowy. Korzystanie z lokalu polega na samej możliwości realizowania umowy. Skoro więc pozwany dysponował kuczami do lokalu i trzymał w nim ruchomości, to umowa najmu wiązała i rodziła po stronie pozwanego obowiązki finansowe. Nie zostało bowiem przedstawione żadne logiczne wytłumaczenie, dlaczego powódka miałaby zrezygnować z zarobku, będącego istotą działalności gospodarczej i chciałaby uzależnić ten zarobek od woli pozwanego. Dostrzeżona przez Sąd Rejonowy okoliczność, że w roku 2018 powódka nie wystawiała pozwanemu faktur zgodnie z treścią umowy do 5 dnia każdego miesiąca nie mógł przesądzać o tym, że zgodziła się ona na udzielenie pozwanemu ulgi w opłatach czynszowych za

okres, kiedy w lokalu nie mieszkali pracownicy pozwanego. Ostatecznie przecież faktury za luty i marzec 2018 r. zostały wystawione, a późniejsza data tej czynności została uwzględniona przy ocenie wymagalności roszczenia. Ostatecznie także powódka w ogóle nie wystawiła pozwanemu faktur za kwiecień i maj, a Sądowi Rejonowemu nie przeszkodziło to w uznaniu, że roszczenie powódki za te miesiące było uzasadnione. Co się zaś tyczy czynszu za maj 2018 r., to zgodnie z datą naniesioną w protokole zdawczo – odbiorczym, zaakceptowaną podpisami obu stron, zdanie kluczy do lokalu, a tym samym zdanie lokalu i zakończenie najmu nastąpiło w dniu 11 maja 2018 r. i ta data, a nie data wyprowadzenia się z lokalu pracowników pozwanego decydowała o wysokości zobowiązania. Aż do zdania kluczy przez pozwanego powódka nie mogła przecież swobodnie dysponować swoją własnością i oferować lokalu do dalszego najmu. Pozwany nie dowiódł zaś, że opóźnienie w sporządzeniu protokołu wynikało z okoliczności obciążających powódkę.

Żadna inna interpretacja zamiaru stron co do przedłużenia stosunku najmu w roku 2018 nie wynika też z pisma pozwanego z dnia 19 marca 2018 r. (k. 25). W piśmie tym pozwany potwierdził tylko uzyskanie od powódki ulgi za miesiąc styczeń. Gdyby jednak za zgodną wolą stron miało dojść do nawiązania nowego stosunku najmu dopiero od dnia ponownego zasiedlenia lokalu przez pracowników pozwanego pod warunkiem pozyskania nowego kontraktu przez pozwanego, to rodzą się pytania dlaczego pozwany nie opróżnił lokalu w miesiącu grudniu 2017 r., dlaczego nie oddał kluczy do lokalu i dlaczego zapłacił wszystkie opłaty eksploatacyjne ciężące na lokalu aż do maja 2018 r. Pozostaje też pytanie, dlaczego sprawa czynszu za styczeń 2018 r. miałaby być między stronami istotna, skoro w miesiącu tym, stosunek najmu miał nie wiązać. Pozostawienie tych pytań bez odpowiedzi powodowało, że sporny stosunek musiał być oceniony przez pryzmat art. 674 k.c., co zostało przeoczone przez Sąd pierwszej instancji.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał za usprawiedliwione zarzuty wymienione w punktach 1, 2 i 3a i 3d apelacji. Akceptacja tych zarzutów prowadziłaby do zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa w całości, gdyby nie fakt, że powódka nie udowodniła, że zwolnienie pozwanego z czynszu za miesiąc styczeń 2018 r. miało charakter warunkowy. W tym zakresie, czyli zakresie wierzytelności o zapłatę kwoty 3.500 zł, którą to wierzytelność powódka potrąciła z wierzytelnością pozwanego o zwrot kaucji, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c..

Skoro powódka nie dysponowała wierzytelnością o zapłatę czynszu za styczeń 2018 r. to stosownie do dyspozycji § 5 umowy kaucję pozwanego mogła i powinna wykorzystać do zaspokojenia każdej kolejnej wierzytelności. Oświadczenie powódki o potrąceniu, sporządzone w dniu 18 października 2018 r. (k. 35) wywołało więc skutek w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności, co czyni bezzasadnym zarzut naruszenia prawa materialnego art. 498 § 1 k.c. Oczywiście, powódka mogła dokonać rozliczenia kaucji z najdawniejszą własną wierzytelnością czynszową w znaczeniu art. 451 § 3 k.c., problem jednak w tym, że zarzut naruszenia tego przepisu, przez dokonanie przez rozliczenie kaucji z czynszem kwietniowym powinien podnieść pozwany, a nie powódka. Rozliczenie przyjęte przez Sąd Rejonowy było bowiem niekorzystne dla pozwanego, gdyż pozostawiało go ze starszym zadłużeniem, generującym odsetki od wcześniejszej daty. Przepis art. 384 k.p.c. stanowi zaś, że sąd nie może uchylić lub zmienić wyroku na niekorzyść strony wnoszącej apelację, chyba że strona przeciwna również wniosła apelację. Skoro więc pozwany apelacji nie złożył, to na skutek apelacji powódki Sąd Okręgowy nie mógł pogorszyć jej sytuacji dokonując rozliczenia kaucji z wierzytelnością o zapłatę czynszu za luty 2018 r. lub marzec 2018 r. Taka operacja pozbawiłaby ją bowiem odsetek w większym zakresie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powódki czynsz najmu za luty, marzec i 11 dni maja 2018 r., a także kwotę 168,81 zł tytułem zryczałtowanych kosztów odzyskiwania należności. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Przyjęte przez Sąd Okręgowy rozstrzygnięcie prowadziło do uwzględnienia powództwa w zakresie 70% wartości przedmiotu sporu i 61% wartości przedmiotu zaskarżenia. Mając na uwadze zakres sukcesu i porażki obu stron Sąd Okręgowy rozliczył koszty każdej fazy postępowania, kierując się zasadą stosunkowego rozliczenia kosztów, wyrażoną w art. 100 k.p.c.

Koszty postępowania przed Sądem Rejonowym wyniosły łącznie 7.500 zł. Pozwanego powinno więc obciążać 5.250 zł, jako 70% kosztów. Ponieważ pozwany poniósł koszty zastępstwa prawnego w kwocie 3.600 zł od niego na rzecz powódki została zasądzona jedynie różnica w wysokości 1.650 zł (5.250 – 3.600).

Koszty postępowania odwoławczego wyniosły łącznie 2.300 zł. Pozwanego powinno więc obciążać 1.403,00 zł, jako 61% kosztów. Ponieważ pozwany poniósł koszty zastępstwa prawnego w kwocie 900 zł od niego na rzecz powódki została zasądzona jedynie różnica w wysokości 503 zł (1.403 – 900).